

## Referat af ekstraordinært afdelingsmøde den 2. marts 2023

Deltagere fra boligselskabet/rådgiver	Inspektør Mike Hergot, Lis Bentin og Lotte Pedersen fra administrationen. Ejendomsfunktionærer Michael Nielsen og Frank Piatek. Rådgiver Søren Ibsen og Tom Hansen fra Friis Andersen Arkitekter
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

### Velkomst

Lis Bentin bød velkommen og glædede sig over, at så mange var mødt frem. Derudover specielt velkommen til rådgiver Søren Ibsen og Tom Hansen fra Friis Andersen Arkitekter og til Mike Hergot og Lotte Pedersen fra administrationen samt til ejendomsfunktionærerne Frank Piatek og Michael Nielsen.

#### 1. Valg af dirigent

Lis Bentin blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og forslag var udsendt rettidigt til beboerne.

#### 2. Valg af stemmetællere

Lotte Pedersen, Michael Nielsen og Frank Piatek blev valgt til stemmetællere.

#### 3. Behandling af forslag

Lis Bentin indledte mødet med et tilbageblik på renoveringssagen og gennemgik forslag til den ændrede renovering.

### Forslag om renovering

Vi har siden renoveringen, som blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. februar 2019, været i løbende dialog med Arkitektfirmaet Friis Andersen med fokus på at få igangsat den længe varslede renovering. Udfordringen har som bekendt været fyldte ordrebøger – efterfulgt af corona med stigende priser til nu inflation og ikke mindst krigen i Ukraine, der ikke har gjort det nemmere i et i forvejen økonomisk presset marked. Derudover er der tale om en renovering af mange forskellige bygninger – lige fra etageejendomme til rækkehuse, herunder også fredede bygninger, hvilket har gjort udbuddet yderligere komplekst og omfangsrigt, som ikke har bidraget positivt til at få entreprenører til at byde på opgaven.

På den baggrund blev der på afdelingsmødet den 5. september 2022 orienteret om, at vi forsøger at opdele renoveringen i følgende 2 etaper:

- Etape 1: Vestensborg Alle, Grønttorvet og Slotsgade 20
- Etape 2: Gl. Toldbod, Slotsgade 38, Bruunshaab, Staldgaarden og Søhusstræde.

Den 23. november 2022 har vi fra Friis Andersen Arkitekter modtaget opdaterede kalkulationer for renoveringen, hvor de samlede håndværkerudgifter er anslået til 73,5 mio. kr. ekskl. køkkener, hvilket vil give en huslejestigning tæt på 100 pct. Det er naturligvis ikke realiserbart. Derfor er der regnet på at ændre renoveringen alene til at omfatte klimaskærm, jf. følgende:

- Slotsgade 20: Kældervægge, terrændæk, døre, vinduer, udluftning af tagloft og ny mørtel på tagrygninger
- Slotsgade 38: Døre, vinduer, nye kviste, isolering af loftrum og forbedring af udluftning på tagloft
- Grønttorvet: Døre, vinduer, udskiftning af tagdækning og undertag, tagrender og nedløb dilatationsfuger og udskiftning af let facadebeklædning
- Gl. Toldbod: Døre, vinduer og udbedring af mørtelfuger
- Bruunshaab: Døre og vinduer
- Staldgaarden: Døre og vinduer
- Søhusstræde: Døre og vinduer
- Vestensborg Alle: Døre, vinduer, udskiftning af tagdækning og undertag, tagrender og nedløb, efterisolering af loft, dilatationsfuger og udskiftning af let facadebeklædning

Denne renovering, der alene omhandler klimaskærm, vil reducere budgettet, herunder anskaffelsessummen fra 73,5 mio. kr. til 31 mio. kr. og give følgende huslejekonsekvens, hvor der er taget højde for tilskud fra boligorganisationen på 20% svarende til 6,2. mio. kr. – det vil sige en låneoptagelse på 24,8 mio. kr.

Eksempler på anslået husleje finansieret via et 30 årigt lån:

Huslejeændring familieboliger	29,59 %
Huslejeændring ungdomsboliger	33,61 %

Bolig		m <sup>2</sup>	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Grønttorvet	Familieboliger	62,3	3.918	5.077	1.159
2 rums bolig, Vestensb.Alle	Familieboliger	70,2	4.689	6.077	1.388
3 rums bolig, Slotsgade	Familieboliger	91,0	5.633	7.300	1.667
3 rums bolig, Bruunshaab	Familieboliger	85,0	5.060	6.557	1.497
3 rums bolig, Søhusstræde	Familieboliger	85,0	4.480	5.806	1.326
2 rums bolig, Staldgaarden	Familieboliger	60,0	3.879	5.027	1.148
1 rums bolig, Grønttorvet	Ungdomsboliger	24,6	1.314	1.756	442

### *Køkken – individuel renovering*

Der vil i forbindelse med renoveringen fortsat være mulighed for, at beboerne kan vælge at få nyt køkken finansieret over 20 år mod en anslået huslejestigning på 584 kr. pr. måned.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Efter vi har måttet udskyde renoveringen de seneste år pga. fyldte ordrebøger, er vi nu samfundsmæssigt udfordret med krig i Ukraine, højere energipriser, stigende inflation og højere renter – noget, der har og fortsat rammer os alle. På den baggrund har vi drøftet, om det gav mening at udskyde renoveringen yderligere i forventning om, at tingene på sigt ændrer sig i positiv retning.

Når det er sagt/skrevet, må vi erkende, at der er et stort behov for at få renoveret klimaskærmene – det vil sige primært døre, vinduer og tag, hvor sidstnævnte nogle steder er meget påtrængende, da undertaget stort set er væk. Samtidig ved vi, at der fra flere beboere ud over evt. et nyt køkken er et stort ønske om bl.a. nye vinduer og døre, som vil give god værdi – også i relation til varmeregningen.

Der vil blive givet en nærmere orientering om det ændrede forslag til renovering på det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor vores rådgiver Friis Andersen Arkitekter deltager.

### *Byggeperiode*

Beboerne må påregne en byggeperiode, hvor hverdagen på de forskellige adresser bliver noget anderledes, da områderne vil bære præg af, at det er en byggeplads i renoveringsperioden – dog er det forskelligt fra den ene adresse til den anden.

Administrationen har fuld tillid til, at vores erfarne rådgivere planlægger processen og tager de hensyn, der skal tages, så byggeperioden kommer til at foregå så nemt som muligt.

### *Næste step*

Næste step er, at der skal nedsættes et byggeudvalg, hvorefter renoveringen skal udbydes i hovedentreprise.

### *Foreløbig tidsplan for renoveringen:*

#### **2023**

- 27. marts Udbudsmateriale
- 20. april Godkendelse i Byrådet
- 31. maj Licitation
- 30. juni Tilbud fra entreprenør
- 07. juli Kontrahering
- 14. august Renovering igangsættes

#### **2024**

- 26. august Aflevering

Herefter var ordet frit, og følgende spørgsmål blev stillet:

*Er udskiftning af badeværelser helt udelukket?*

Udskiftning af badeværelser er udelukket i det nye projekt. Hvis man som beboer oplever, at der er noget galt med badeværelset, bliver det naturligvis repareret. Vores rådgiver vurderer, at badeværelser, faldstammer mv. kan holde ca. 10 år, og lige pt. er det meget dyrt at udskifte badeværelser.

*Hvad sker der, hvis f.eks. faldstammerne går i stykker efter 2 år?*

Som sagt er vurderingen en levetid på ca. 10 år – skulle der være dele af faldstammer, der går i stykker, bliver det repareret.

*Kan man få nyt køkken, hvis man ønsker det?*

Der vil i forbindelse med renoveringen fortsat være mulighed for, at beboerne kan vælge at få et nyt køkken finansieret over 20 år mod en anslået huslejestigning på 584 kr. pr. måned. Derudover kan beboerne altid benytte råderetten til at installere et nyt køkken, som beboeren selv finansierer, hvorefter der ved fraflytning vil ske en tilbagebetaling af køkkenet modregnet afskrivninger.

Nogle bemærkede, at en køkkenrenovering var påtrængende, da lågerne er begyndt at gå i stykker i de nuværende køkkener. Derudover var der spørgsmål til, om der var hvidevarer med i køkkenrenoveringen. Beboerne vil modtage nærmere med hensyn til køkkener, når vi når lidt længere i processen.

*Får nye beboere oplyst, at der kommer en renovering?*

Alle beboere modtager sammen med boligtilbud meddelelse om den planlagte renovering, herunder den anslåede huslejestigning.

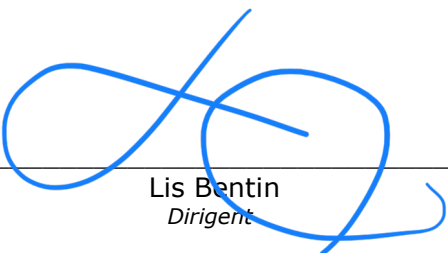
Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Afdelingsmødet besluttede:

A – at der renoveres mod en huslejestigning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget

B - at der udføres individuel renovering af køkkener mod en huslejestigning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Herefter takkede Lis Bentin afdelingsmødet for et godt møde og for, at den ændrede renovering blev vedtaget.



---

Lis Bentin  
Dirigent



---

Lotte Pedersen  
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	9. marts 2023	Referent: Lotte Pedersen